



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2022-01647

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्रीमती कृष्णा देवी उन्द्रा, पति—श्री रामदयाल उन्द्रा,
निवासी—ग्राम—करहीबदर, जिला—बालोद (छ.ग.) आवेदिका

विरुद्ध

मेसर्स फीनिक्स इन्फ्रा एस्टेट इन्टरनेशनल लिमि.,
द्वारा—डायरेक्टर श्री विजय गौतम,
निवासी—16, फीनिक्स टॉवर, कंचन सरिता,
लोकमत चौक, रामदास पेठ, नागपुर (महाराष्ट्र) अनावेदक

उपस्थिति :-

- (1) श्री सृजन शुक्ला, अधिवक्ता वास्ते आवेदिका।
- (2) श्री मनीष फोबसे, अधिवक्ता वास्ते अनावेदक।

(प्रोजेक्ट—“रेवोल्यूशन”, ग्राम—नरदहा, तह.—आरंग, जिला—रायपुर)

आदेश

(दिनांक—26 / 07 / 2022)

आवेदिका श्रीमती कृष्णा देवी उन्द्रा, पति—श्री रामदयाल उन्द्रा, निवासी—ग्राम—करहीबदर, जिला—बालोद (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदक विवादित प्रोजेक्ट का प्रमोटर है। आवेदिका के अनुसार उसने अनावेदक के प्रोजेक्ट “रेवोल्यूशन”, ग्राम—नरदहा, तहसील—आरंग, जिला—रायपुर (छ.ग.) में भूखण्ड क्रमांक—11, क्षेत्रफल 2340 वर्गफीट को कुल रूपये 7,26,336 /— में क्रय कर दिनांक 26.03.2012 को पंजीकृत विक्रय बैनामा निष्पादित किया। आवेदिका के अनुसार अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर के अनुरूप निम्नलिखित विकास कार्य करना था — टार रोड, बाउंड्रीवाल, फ्लावर गार्डन, वाटर टैंक, बच्चों के खेलने हेतु गार्डन आदि। परन्तु अनावेदक द्वारा एक वर्ष के भीतर विकास कार्य पूर्ण करने संबंधी मौखिक आश्वासन दिये जाने उपरांत भी आज दिनांक तक प्रोजेक्ट में कोई विकास कार्य नहीं किया गया है। अतः आवेदिका ने

प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक— M-PRO-2019-00742 में पारित आदेश तथा अधिनियम की धारा—12, 19 तथा 3(2) (ए) का उल्लेख करते हुये अनावेदक को प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण कराने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। आवेदिका ने अनावेदक द्वारा विकास नहीं किये जाने की स्थिति में रजिस्ट्री निरस्त कर विक्रय प्रतिफल की संपूर्ण राशि ब्याज सहित दिलाये जाने, स्टाम्प ड्यूटी पर व्यय की गई राशि दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति व वाद व्यय दिलाये जाने के साथ ही अधिनियम अंतर्गत अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदक ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर प्रोजेक्ट के भूमिस्वामी व अन्य किसानों द्वारा विकास कार्य नहीं करने दिये जाने का लेख करते हुये जवाब प्रस्तुत करने हेतु समय की मांग की। परन्तु अनावेदक को जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदाय करने के उपरांत भी अनावेदक द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण प्रकरण में उसके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई।
3. प्रकरण में आवेदिका द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उसके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या आवेदिका प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार है ? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
4. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रकरण में यह अविवादित तथ्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक के प्रोजेक्ट “रेवोल्यूशन” में भूखण्ड क्रमांक—11, क्षेत्रफल 2340 वर्गफीट को कुल रूपये 7,26,336/- में क्रय कर दिनांक 26.03.2012 को पंजीकृत विक्रय विलेख का निष्पादन किया गया है। प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आज दिनांक तक विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य अपूर्ण है।

प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह ज्ञात होता है कि अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के विकास एवं भूखण्डों के विक्रय हेतु दिनांक 30.04.2009 को भूमिस्वामी के साथ बिल्डर/प्रमोटर अनुबंध निष्पादित किया था। उक्त अनुबंध की कंडिका—9 में यह उल्लेखित है कि :- “Agreement will not be treated as a

partnership between the Owner and the Developer or an Agreement for sale of the said lands by the Owner to the Developer. Developer is given only a right to develop the said plot and areas and make agreements with the prospective buyers.” अनुबंध में यह भी उल्लेखित है कि डेवलपर अर्थात् अनावेदक स्वयं की पूंजी का उपयोग कर विवादित प्रोजेक्ट का विकास कार्य उपयोग करेगा। अनुबंध के अनुसार अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य का अधिकार प्राप्त करने के एवज में रूपये दो करोड़ चौतीस लाख का भुगतान भूमिस्वामी को करना था, जिसके पश्चात् भूमिस्वामी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य में कोई हस्तक्षेप नहीं करेंगे। अर्थात् प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण करना अनावेदक की जिम्मेदारी थी, जो आज दिनांक तक अपूर्ण है।

प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर की छायाप्रति के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक को विवादित प्रोजेक्ट में निम्नलिखित सुविधायें उपलब्ध करानी थी :- “1) Tar road, 2) Boundry wall, 3) Flower garden, 4) Overhead water tank, 5) Entrance gate, 6) Street light, 7) Drainage, 8) Joggers Street, 9) Plantation 10) Children Playground.”। किन्तु यह अविवादित तथ्य है कि बैनामा निष्पादन के लगभग 10 वर्ष पश्चात् भी अनावेदक द्वारा कोई विकास कार्य नहीं किया गया है। हाँलाकि अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान प्रोजेक्ट का विकास कार्य करने हेतु तैयार होने का लेख किया है, परन्तु अनावेदक ने इस संबंध में कोई जवाब, समय-सीमा अथवा कार्य योजना प्रस्तुत नहीं की है।

प्राधिकरण को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित पूर्व में अन्य प्रकरणों की सुनवाई के दौरान प्राप्त दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की विकास अनुज्ञा दिनांक 13.04.2011 को अनावेदक/भूमिस्वामी के नाम पर जारी हुई है। इसी प्रकार छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन व शर्तें) नियम, 1999 के नियम-3 (4) अंतर्गत कॉलोनाईजर रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र दिनांक 21.05.2009 को जारी हुआ है। उपरोक्त समस्त अनुमतियों हेतु नियमानुसार पूर्णता अवधि अधिकतम पांच वर्ष है। स्पष्टतः अनावेदक सह-भूमिस्वामी द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास हेतु प्राप्त समस्त अनुमतियों की अवधि समाप्त हो चुकी है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अन्य प्रकरणों से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि अनावेदक व भूमिस्वामी द्वारा विकास कार्य नहीं किये जाने से केवल आवेदिका ही नहीं, अपितु बड़ी संख्या में अन्य आबंटिती भी विपरीत रूप से प्रभावित हुये हैं। प्रकरण की सुनवाई के दौरान भी अनावेदक द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया है। हाँलाकि अनावेदक व भूमिस्वामी के मध्य निष्पादित अनुबंध अनुसार विकास कार्य

का दायित्व अनावेदक का है, लेकिन सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी विकास अनुज्ञा अनुसार दोनो-अनावेदक व भूमिस्वामी विकास कार्य पूर्ण करने हेतु समान रूप से उत्तरदायी हैं। प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2020 में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वस्तुस्थिति का जानकारी की संबंध में अन्य प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व), अनुविभाग-आरंग, जिला-रायपुर (छ.ग.) से प्राप्त प्रतिवेदन अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की भूमि राजस्व अभिलेखों में श्री राघवेन्द्र पाण्डेय के नाम पर दर्ज है तथा विवादित भूमि पर प्रोजेक्ट संबंधी कोई विकास कार्य नहीं हुआ है। चूँकि आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु शीघ्र ही प्रोजेक्ट का विकास कार्य पूर्ण होना आवश्यक है, जो कि सक्षम प्राधिकारी की अनुमति के बिना अनावेदक द्वारा कराया जाना संभव नहीं है। अतः न्यायहित में केवल अनावेदक का विकास करने हेतु तैयार होना बताना पर्याप्त नहीं है। इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दिनांक 23.07.2019 को रिट प्रकरण क्रमांक 940/2017, "विक्रम चटर्जी व अन्य विरुद्ध यूनियन ऑफ इंडिया व अन्य" में यह निर्देशित किया है कि "Concerned Ministry of Central Government, as well as the state Government and the Secretary of Housing and urban Development, are directed to ensure that appropriate action is taken as against leaseholders concerning such similar projects at Noida and Greater Noida and other places in various States, where projects have not been completed. They are further directed to ensure that projects are completed in a time-bound manner as contemplated in RERA and home buyers are not defrauded."

उपरोक्त के पालन हेतु विकास अवरूद्ध रियल एस्टेट प्राजेक्ट्स में प्राथमिकता के आधार पर आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधान अनुसार कार्यवाई सुनिश्चित की जानी है। इस संदर्भ में सचिव, भारत सरकार, आवासन् और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा अर्धशासकीय पत्र दिनांक 31.07.2019 के माध्यम से माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्देशानुसार आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु विकास अवरूद्ध रियल एस्टेट प्राजेक्ट्स का चिन्हांकन कर ऐसे प्रोजेक्ट्स का विकास कार्य पूर्ण करने हेतु कार्य योजना तैयार कर शीघ्र कार्यवाई करने का लेख किया गया है। यह प्रकरण भी उपरोक्त श्रेणी का ही है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक द्वारा छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम-12 अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कॉलोनी विकास की अनुमति संबंधित कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं। छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत

(कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम-13 (1) के अनुसार "कॉलोनी के विकास की अनुमति जारी होने से अधिकतम पांच वर्ष के भीतर कॉलोनाईजर द्वारा आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करना अनिवार्य है।" नियम-13 (2) अनुसार "यदि कॉलोनाईजर द्वारा उपरोक्त उल्लेखित अवधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो सक्षम प्राधिकारी कॉलोनाईजर को सुनवाई का समुचित अवसर देने के पश्चात् कॉलोनी के आंतरिक विकास का कार्य नियम-12 के अधीन बंधक रखे गये भूखण्डों को विक्रय कर करायेगा।" छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के नियम-2 (झ) अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी ऐसा अनुविभागीय अधिकारी है, जो संबंधित ग्राम पंचायत क्षेत्र पर अधिकारिता रखता हो। चूँकि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट ग्राम-नरदहा, तहसील-आरंग में स्थित है, इसलिये उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) अनुविभाग-आरंग, जिला-रायपुर (छ.ग.) हैं। अतः आबंटितियों के हितों के संरक्षण हेतु विवादित प्रोजेक्ट के विकास कार्य पूर्ण कराने के लिये उपरोक्त प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु कलेक्टर, जिला-रायपुर (छ.ग.) को निर्देशित किया जाना उचित व विधिसम्मत होगा। इसके अतिरिक्त आवेदिका ने रजिस्ट्री निरस्त कर भुगतान की गई राशि मय ब्याज वापस दिलाये जाने की भी राहत चाही है। किन्तु रजिस्ट्री निरस्तीकरण इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार अंतर्गत नहीं आता है। अतः आवेदिका उपरोक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण के माध्यम से अन्य किसी अनुतोष प्राप्ति की हकदार नहीं है।

5. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
- कलेक्टर, जिला-रायपुर (छ.ग.) को यह निर्देशित किया जाता है कि वह दो माह के भीतर छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 अंतर्गत कार्यवाही कर प्राधिकरण को सूचित करना सुनिश्चित करें। रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि इस हेतु कलेक्टर, जिला-रायपुर (छ.ग.) पृथक से पत्र प्रेषित करे। इस आदेश की प्रति अतिरिक्त मुख्य सचिव, पंचायत एवं ग्रामीण विकास विभाग, छत्तीसगढ़ शासन तथा सचिव, राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग, छत्तीसगढ़ शासन को भी पृष्ठांकित की जावे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष